

Teknik Dasar Investasi Properti



<http://teknikrumahgratis.cjb.net>

Daftar Isi

Transaksi bagus = Good Deal.....	3
Menghitung Tren Pertumbuhan Harga Properti.....	4
MODAL UTAMA sebagai REAL ESTATE DEVELOPER.....	6
Sumber Informasi HOT PROSPECT PROPERTI.....	6
Cara Cepat "MENGAPPRAISAL SENDIRI" Suatu PROPERTI....	7
Beberapa Kriteria Penilaian PROPERTI.....	7
Beberapa Kriteria Penilaian PROPERTI.....	8
3 Macam Tipe Property Market.....	9
3 Macam Real Estate Developer.....	10
BANGUNAN dan ARSITEKTUR.....	12
Ukuran luas tanah & bangunan yang biasa dipakai dalam dunia property.....	14
Biaya bila beli properti di Primary Market (dari developer)....	16
Dokumen yg diperlukan waktu melakukan AJB (Akta Jual Beli) di depan notaries.....	16
Penutup & Referensi Terbaik.....	20

<http://teknikrumahgratis.cjb.net>

Transaksi Bagus = Good Deal

Dari pemahaman pribadi saya dan dari pengalaman bertransaksi di dunia properti dan bisnis dalam 7 tahun terakhir sejak 2003, secara garis besar ada 2 macam transaksi yang dapat didefinisikan dari kacamata kita sebagai seorang investr sejati, yaitu ada yang berupa Transaksi Bagus (Good Deal) dan sebaliknya disisi lain ada Transaksi Jelek (Bad Deal)

Transaksi Jelek (Bad Deal),

adalah apa yang dilakukan oleh kebanyakn dan hampir semua orang "pecundang investasi" dalam membeli properti. Mereka justru mengeluarkan banyak sekali uang dari kantungnya sendiri bahkanmasih ditambah bonus tiap bulan kesulitan menyisihkan angsuran kredit rumahnya, dan kredit baru selesai pada saat gaji juga selesai yaitu pada saat masa pensiun telah tiba.

Transaksi Bagus (Good Deal)

adalah ketika kita beli suatu properti tidak perlu mengeluarkan uang dan hasil pendapatan rutin properti tersebut (cashflow in) lebih dari cukup untuk membayar cicilan KPR-nya,

Anda telah mencapai menjadi "Entrepreneur Rajawali" apabila telah berhasil berbisnis dimana uang sudah benar-benar hanya sebatas "ide" dan anda telah mampu menguasainya, kemanapun anda bergerak dia akan berlari mengejar kejar anda"

<http://teknikrumahgratis.cjb.net>

Menghitung Tren Pertumbuhan Harga Properti

Ada beberapa cara untuk menghitung tren pertumbuhan harga properti di suatu daerah / kawasan. Sebaiknya menghitung pertumbuhan itu sebaiknya minimal 3 tahun optimal sd 5 tahun untuk meminimalkan "kerancuan"

1. Versi Pemerintah

Pemerintah, dalam hal ini Dirjen Pajak yang merupakan salah satu instansi dibawah Departemen Keuangan Republik Indonesia, selalu memantau perkembangan harga properti dalam suatu kawasan tertentu dimana tugas itu dilaksanakan oleh KP3 (Kantor Pelayanan Pajak Pratama) untuk tingkat Kota atau Kabupaten di seluruh Indonesia.

KP3 selalu mengumpulkan data-data transaksi jual beli properti yang dikumpulkan dari :

1. notaris (PPAT)
2. camat (sebagai PPAT Sementara bila di suatu daerah belum ada notaris)
3. broker properti professional (ERA, RayWhite, Century21 dll)
4. bank
5. pengamatan petugas pajak sendiri di lapangan untuk melakukan penyesuaian nilai apabila ada yang dianggap janggal.

tren pertumbuhan yang dilakukan oleh Dinas Pajak ini dapat kita lihat di PBB tahun berjalan, dimana bisa kita lakukan perbandingan dari tahun sekarang terhadap tahun-tahun sebelumnya dan akan ketemu tren kenaikan nilainya.

biasanya yang naik cuma NJOP bumi (tanah) saja dan nilai NJOP bangunan tetap (padahal semestinya dari tahun ke tahun NJOP bangunan turun karena terkena penyusutan karena depresiasi per tahun kan)

<http://teknikrumahgratis.cjb.net>

PLUS :

- > datanya komplit di seluruh daerah di seluruh Indonesia
- > nilainya akurat dan pasti, mudah memperkirakan harga sebenarnya
- > NJOP biasanya dipakai untuk perhitungan pajak PPh dan BPHTB

MINUS :

- > bias, tidak menunjukkan harga jual beli sebenarnya
- > nilainya biasanya dibawah harga pasaran riil saat itu
- > nilai bangunan tidak diperhitungkan depresiasinya

2. Versi Real Estate Developer

Real Estate Developer "raja kecil" dilingkungan kompleks yang dia miliki tersebut, sehingga berhak menentukan harga jual unit unit tpropertinya beserta kenaikan harganya.

untuk mengetahui tren kenaikan harga di suatu real estate khususnya di unit baru (Primary Market) bisa dilihat dengan cara membandingkan :

1. unit properti (rumah, apartement, rusun, ruko, kios dll) dengan tipe yang sama
2. di cluster yang sama
3. dengan tipe yang sama (LT, LB, spesifikasi, model)

dari situ akan ketemu tren kenaikan harganya, dimana biasanya real estate developer akan melakukan langkah langkah sebagai berikut :

1. perhitungan unit costing dulu per unit properti yang akan dijual
2. mengestimasi berapa lama marketing bisa menjualnya
3. melakukan perhitungan Future Value dari Present Value unit costing-nya
4. memberikan progressive discount, semakin dini semakin besar diskonnya
5. secara bertahap menaikkan harga jual sesuai progres penjualan

<http://teknikrumahgratis.cjb.net>

PLUS :

- > menunjukkan harga transaksi sebenarnya
- > harga dinamis, cepat menyesuaikan harga pasar
- > data riil didapat langsung di lapangan

MINUS :

- > bisa menyebabkan "inflasi" di NJOP
- > data sulit didapat bagi orang luar
- > bias (juga), biasanya sengaja dibuat tidak sama dengan harga transaksi sebenarnya yang berdasarkan NJOP

3. Versi Property Investor

property investor sejati cuma melihat dari satu sisi value aja

- > "apakah properti yang akan dia beli tersebut dijual dibawah harga pasar dan bisa dijual lagi dengan harga premium untuk mendapatkan capital gain atau disewakan agar memperoleh positive cashflow in rutin"

PLUS :

- > pasti untung

MINUS :

- > tidak ada!

MODAL UTAMA sebagai REAL ESTATE DEVELOPER

BERANI & NYALI yang BESAR karena bisnis ini melibatkan :

- > UANG BESAR
- > MIMPI BESAR
- > KNOWHOW yg KOMPLEKS
- > ENVIRONMENT yg harus KONDUSIF
- > PROFIT yg MENGGIURKAN

<http://teknikrumahgratis.cjb.net>

Sumber Informasi HOT PROSPECT PROPERTY

1. KORAN (kalo bisa bermacam koran, karena segmentasinya beda)
2. SURVEY LANGSUNG ke daerah yg kita minati
3. iklan INTERNET
4. broker profesional (dateng ke kaya : ERA, Century21, Ray White dll.)
5. BANK
6. NOTARIS
7. PENGADILAN NEGRI (PN) atau AGAMA (PA)
8. ICU RS, RUMAH DUKA, Ruang Praktek DOKTER
9. relasi, teman, saudara dll

Cara Cepat "MENGAPPRAISAL SENDIRI" Suatu PROPERTY

1. Luas Tanah x Harga Pasaran = A

(harga pasaran bisa tanya "yg ngerti" spt : orang bank, appraisal, broker dll, tidak disarankan harga NJOP, karena tidak sesuai dgn harga pasaran / market value di daerah tsb)

2. Luas Bangunan x Harga Bangunan per m2 x Depresiasi = B

luas bangunan = luas bangunan yg berdiri, toal luas lantai 1 lantai 2 dst

harga bangunan = bisa tanya pemborong, arsitek brp pasaran per m2 harga bangunan disuatu tempat pada saat tsb.

depresiasi = penyusutan, asumsi 5% pertahun dari tahun pembangunan s/d tahun penghitungan skrg

3. Premium Value = C

bisa bervariasi, dan lebih bersifat intangible spt : history (katakan pernah ditempati Bung Karno, dulunya rumah dinas Gubernur Belanda dll), Fengsui (tusuk sate, lahan ngantong, diatas bukit, sebelah kuburan dan kamar mayat dll), tanahnya lebi tinggi dari jalan raya, akan dibangun pintu toll depan tanah tsb, sebelahnya lokasi lumpur lapindo, ditemukan tambang emas di dekatnya dst

A B C = Harga Properti , mudah kan???

<http://teknikrumahgratis.cjb.net>

Beberapa Kriteria Penilaian PROPERTI

Ada beberapa kriteria Penilaian PROPERTI menurut :

1. INVESTOR PROPERTI

yg paling pokok adalah CASHFLOW yg didapat dr property tsb (rental income)

propertinya itu sendiri bisa berupa : rumah, kios, ruko, hotel, mall, theme park, airport dll. fokus utama kelompok ini adalah "apakah cukup cashflow in nya untuk menutup cicilan kredit investasinya.

kepentingan lainnya adalah RESALE VALUE-nya, apabila setelah properti tsb di HOLD dalam waktu tertentu, dan setelah kondisi memungkinkan akan dijual kembali dengan harga yang lebih mahal untuk mendapatkan CAPITAL GAIN,

keuntungan lain yang akan didapat selain CASHFLOW & CAPITAL GAIN tsb adalah :

- > INVESTMENT PROFIT
- > PREMIUM RISK PROFIT
- > TAX BENEFIT PROFIT

2. DEVELOPER PROPERTI

orientasi utamanya adalah mengejar CASHFLOW yaitu berapa banyak unit properti yg dapat dijual dalam kurun waktu tertentu, dgn tipe apa saja yg sesuai kemauan market dgn harga tertentu yg disesuaikan strategi finansial perusahaan.

3. ENDUSER

yg diartikan beli properti tsb adalah benar2 untuk DIDIAMI SENDIRI, biasanya yg paling diperhatikan untuk kelas MENENGAH KEBAWAH adalah KECUKUPAN ANGGARAN vs PENGHASILAN (baca : jumlah duit tunai tersedia buat DP dan cicilan rumah) dengan harga rumah.

sedangkan fokus kalangan pembeli rumah MENENGAH KEATAS: LOKASI vs ANGGARAN.

<http://teknikrumahgratis.cjb.net>

kalau kelas PREMIUM cuma ada 3 pertimbangan : LOKASI, LOKASI dan LOKASI (karena duit sudah bukan masalah)

4. BROKER

kriteria mereka dalam menerima kontrak pemasaran properti yg dipasarkan SALEABLE atau tidak? COMMISSION FEE cocok apa tidak?

5. BANK

Yang paling utama ternyata tetap LOKASI, yg antara lain syarat yg mutlak dan ga bisa ditawar adalah :

1. harus sudah SERTIFIKAT, baik SHM or HGB ok, dan tidak dalam sengketa
2. JALAN MASUKNYA mobil harus bisa masuk s/d dpn rumah tsb (bye2 rumah yg masuk gang)
3. UTILITAS tersedia (PLN & PDAM/sumur bor = mutlak), Tlp = optional aja
4. IMB, kalo lom ada bisa diurus sambil proses kredit berjalan
5. fisik rumah LAYAK HUNI, saran: renovasi ringan (cat ulang yg bocor2) plus tanah yg kosong ditanami ijo2 biar seger dipandang orang bank waktu survey
6. dan yg tak kalah penting adalah KEMAMPUAN FINANCIAL ENDUSER nyicil KPR nya (max cicilan bulanan = 30-40% income brutto suami istri)

3 Macam Tipe Property Market

1. Primary Market

semua property yg dijual/beli dari tangan pertama, baik oleh developer yg berbadan usaha ataupun tuan2 tanah, biasa disebut juga sebagai rumah baru

2. Secondary Market

adalah kebalikan dari Primary Market, semua property yg dijual/dibeli dari enduser (pemakai langsung) property tsb ataupun investor atau spekulator property. biasa juga disebut sebagai rumah second, saya kurang setuju kalo disebut sebagai rumah bekas.

<http://teknikrumahgratis.cjb.net>

3. Rooler Coaster Market

bisa berwujud beragam rupa : lelangan bank, lelangan balai lelang, keluarga bermasalah (cerai, bagi warisan dll), segera pindah (keluar kota / LN), bankrut, cape mau menikmati usia tua dengan tenang dll.

yang terakhir ini paling saya suka dan saya tunggu2 karena : untungya selalu didapat pada saat beli, profitnya dengan jumlah yg terduga, pembeli "yg menentukan arah"

3 Macam Real Estate Developer

1. DEVELOPER BUMI

adalah real estate developer yg berangkatnya memang memiliki bekal dari ilmu yg berkaitan dgn dunia real estate yaitu : arsitektur, sipil atau real estate management atau mereka pada awal usahanya berangkat dari bisnis yg berkaitan dgn dunia real estate seperti : produsen bahan bangunan, konsultan, pengacara, notaris dll

contoh :

1. Ir. Ciputra (arsitektur-ITB) = Ciputra Group, Pembangunan Jaya, BSD
2. Trihatma K. Haliman (sipil-Kaiserlautern) = Agung Podomoro
3. Joko Soegiarto Tjandra (n/a, industri bahan bangunan) = Mulialand
4. Ir. Lukman Purnomosidi (sipil-ITB) = JSA
5. Anhar Setjadibrata, SH (dokter-pengacara-notaris) = Hotel Tugu Group
6. Didik Eko Tjahjono, ST (arsitektur -ITS) = Energie Capital, Cosmopolitan Investama

<http://teknikrumahgratis.cjb.net>

2. DEVELOPER LANGIT

adalah para developer yg berangkatnya dari beragam latar belakang pendidikan dan bisnis, namun setelah menjadi besar di bisnisnya masing2 mereka kemudian masuk ke bisnis real estate secara masif.

contoh :

1. Mochtar Riadi (banking, insurance, education) = Lippo Karawaci, Lippo Cikarang, Tanjung Bunga, Kemang Village , St. Moritz
2. Ir. Aburizal Bakrie (heavy industries, mining, oil & gas) = Bakrieland, Rasuna Epicentrum, Bali Nirwana Resort
3. Robert Budi Hartono (rokok) = Grand Indonesia
4. Eka Tjipta Wijaya (edible oil, forestry, trading) = Sinarmas, ITC
5. Jakoeb Oetama (media, bookstore) = Santika Hotel

3. DEVELOPER AWANG-AWANG

adalah para developer yg ga jelas latar belakang bisnisnya dan track recordnya namun tiba-tiba memiliki likuiditas yg luar biasa sehingga bisa membangun mega proyek dgn kapitalisasi trilyunan rupiah. duit yg didapat banyak sumbernya yg secara garis besar berasal dari "Negeri Antah Berantah"

contoh :

> banyak sekali !

hampir semua obligor pengemplang BLBI selalu bermain properti dan ga ada yg sampai selesai proyeknya terutama pada saat krismon 1998-2000 lalu yg kemudian kebanyakan aset-aset nya di take over secara murah murah oleh Top 10 Real Estate Developer dari BPPN waktu ada program lelang penjualan aset.

<http://teknikrumahgratis.cjb.net>

BANGUNAN dan ARSITEKTUR

Apabila anda berminat bergelut di dunia properti, salah satu yg mutlak selalu harus dipahami dgn baik dengan baik adalah BANGUNAN dan ARSITEKTUR.

Bangunan disini tampil beragam rupa, bisa : rumah tinggal, ruko, pabrik, hotel, convention center, mall, tempat ibadah, bahkan yg paling sederhana pun sebuah pos jaga satpam yg ada di pintu gerbang depan perumahan kita tetap layak disebut sebagai bangunan.

Jadi bangunan disini tidak memperdulikan apakah akan dipergunakan oleh seorang presiden atau tukang becak, bentuknya besar atau kecil, terletak di kawasan elite atau kumuh, terbuat dari bahan mahal kualitas prima dan mewah bak istana raja ataupun sekedar kolase dari kardus bekas di sepanjang Kali Code Jogja bagi para pemulung pun layak kita sebut bangunan.

BANGUNAN bisa diartikan adalah segala tempat berlindung buatan manusia yg dipakai untuk melindungi diri dan mendukung kehidupannya dgn baik agar tidak terganggu oleh faktor : fisik, psikis & emosional.

Lah terus kalo arsitektur itu apa?

Sedangkan arsitek itu apa? Apakah sejenis artis gitu?

Apa ada kaitannya dgn estetika? Kok komponen pembentuk katanya mirip?

Arsitektur yg kita selama ini adalah diturunkan dari kata bahasa inggris architecture, yg asal muasalnya sebagaimana kebanyakan ilmu klasik yg ada di eropa adalah berasal dari bahasa yunani architekton = master builder, "kepala tukang" = "tukang yg ahli".

<http://teknikrumahgratis.cjb.net>

Sedangkan karya tulis yg pertama kali hadir adalah De Architectura ditulis oleh seorang arsitek yunani Vitruvius pada abad ke-1 Masehi. Dia memberikan syarat sebuah bangunan itu harus memenuhi 3 syarat yg harus dipenuhi agar yaitu firmitatis utilitatis venustatis = kekokohan, berdaya guna, mempesona. landasan pemikirannya ini selanjutnya merupakan landasan teori berarsitektur klasik di dunia barat dan selanjutnya berkembang ke seluruh dunia sampai saat ini.

Dunia timur dengan segala kearifannya juga memiliki akar arsitektur yg berbeda, di india dikenal istilah Vasthu (Vidya) yg dapat disetarakan dgn (Ilmu) Arsitektur di belahan barat. sedangkan pelakunya yaitu arsiteknya punya bbrp sebutan yg artinya relatif sama artinya yaitu : sthapati, achariya, atau sutradhara. jadi ternyata kita sebagai bangsa Indonesia tdk perlu berkecil hati kan , karena kita ternyata memiliki akar budaya arsitektur yg murni dan kuat yg kita serap dari kebudayaan india tsb.

Arsitektur bukan lagi sekedar membangun fisik untuk keperluan manusia, tapi melibatkan aspek budaya yg terlibat didalamnya sehingga apabila kita pada saat ini masih melihat peninggalan berbagai bangsa kuno dari masa lampau masih berdiri tegar s/d saat ini itu merupakan petunjuk bahwa bangsa tersebut telah memiliki peradaban yg tinggi pada saat itu karena arsitektur yg telah dicapai berbanding lurus dgn tingkat peradaban suatu bangsa. hal ini masih dapat kita lihat bagaimana bangsa yunani, romawi, mesir, china, india , nusantara, maya dll peninggalan arsitekturnya masi banyak yg berdiri kokoh sampai dengan saat ini.

Jadi singkat kata bagi masyarakat awam, ARSITEKTUR bisa dimaknai sebagai bangunan buatan manusia yg telah "ditiupkan jiwa kedalamnya".

Dunia arsitektur yg ada didunia ini sangat beragam disebabkan banyak faktor yg mempengaruhinya bisa bermacam2, misal :

<http://teknikrumahgratis.cjb.net>

- geografis : mesir yg tandus & berpadang pasir lebih cocok membangun suatu super struktur yg solid berupa piramida karena tersedia tambang batu granit dgn kualitas terbaik.
 - > kepercayaan : yunani yg memiliki banyak dewa yg serupa dgn manusia menurunkan skala arsitektur yg merupakan turunan dari dimensi tubuh manusia ideal itu sendiri ke dalam bangunannya yg terkenal dgn 3 gaya yaitu: The Doric, Ionic and Corinthian.
 - > keadaan alam : jepang dgn alamnya yg labil karena terletak daerah pegunungan berapi dan mudah terjadi gempa, maka melahirkan arsitekturnya yg non rigid yg terbuat dari kayu berpasak sehingga fleksible. dll

Sedangkan ARSITEK adalah pelaku arsitektur itu sendiri, atau memakai istilah "si doel anak sekolahan", arsitek adalah tukang insinyur tentang ilmu arsitektur yg memahami kaidah estetika dalam perancangan dan pembangunannya.

Sekarang balik ke topik yg kita geluti sebagai ENTREPRENEUR, apabila misalnya anda akan membangun suatu rumah impian, ato resort hotel terbaik di dunia yg tanahnya sdh anda miliki di suatu pulau terpencil dgn pemandangan tepi lautnya yg berkoral dgn air laut tenang yg membiru atau tanah kosong yg sangat strategis di tengah pusat bisnis yg rencananya akan anda bangun menjadi mix use complex lengkap mulai mall, apartement, office, entertainment, education, convention center dll, anda punya skrg 2 pilihan, mau "menjadikan karya anda tersebut cukup sebagai pintalan benang yg setelah selesai akan menjadi handuk yg mudah kita beli di toko" yaitu berupa sebuah BANGUNAN saja yg sekedar berarti se-efisien mungkin (biaya murah), se-efektif mungkin (menyuguhkan fungsi2 pokok saja, orientasi karya nir karsa) atau anda lebih "berhasrat merajut sebuah mahakarya yg benangnya terbuat dari pembuluh darah jantung terbaik anda karena setelah jadi akan dipersembahkan menjadi selendang terindah buat kekasih tercinta dimana setiap detak jantung anda akan selalu dapat dirasakannya", inilah yg disebut sebagai ARSITEKTUR.

<http://teknikrumahgratis.cjb.net>

- Jadi kita sekarang telah mengerti bahwa kita ada pilihan berinvestasi dan menjadi kaya raya secara "lebih beradab" dgn memiliki sesuatu yg bersertifikat SHM bukan sekedar bernilai aset sekian rupiah namun juga merupakan "bangunan-bangunan berjiwa" yg bernama arsitektur.

Ukuran luas tanah & bangunan yang biasa dipakai dalam dunia properti

Indonesia menganut sistem pengukuran SI maka ukuran luas yg dipakai menggunakan satuan SI (Le Système International d'Unités = Bhs Prancis, International System of Units = Bhs Inggris)

Maka satuan ukuran m = meter menjadi satuan utama yg dipergunakan dalam kehidupan sehari hari untuk pengukuran panjang dan m² = meter persegi untuk ukuran luas.

1 m = 100 cm = 1.000mm

1 m² = 10.000 cm²

1 are = 100 m² >> biasa dipakai di Bali dsb

1 ha = 1 hectoare = 1 hektar = 100 are = 10.000 m²

1 ru = 3.75 m x 3.75 m = 14.0625 m² >> biasa di pakai di Jatim bagian selatan

1 acre = 1 ekar = 4046.8564224 meter 2 = 0.40468564224 hektar >> biasa dipakai di USA

1 square foot = 1 kaki persegi = 12 inch x 12 inch = 0.09290304 m² >> biasa dipakai di UK, USA & Commonwealths (Malaysia, Singapore, India dll)

1 tumbak (atau 1 tombak?) = pernah dengar tapi lupa konversinya berapa, mungkin ada rekan2 yg tahu???

<http://teknikrumahgratis.cjb.net>

Catatan :

1. dalam pengukuran ulang oleh BPN apabila akan dilakukan jual beli/pemecahan/penggabungan sertifikat, apabila ada selisih luas antara luas yg sdh tertera di sertifikat dibandingkan dengan pengukuran ulang di lapangan yg terbaru, apabila ada selisih dibawah 5% luasannya dianggap "sama" tetapi apabila lebih dari 5% baik berkurang atau lebih akan dilakukan perubahan luasan yg akan tertera di sertifikat. apabila luasnya lebih luas dari 5% maka akan dikenakan tambahan pajak sebesar BPHTB x luas yg terjadi.

2. hal tsb diatas biasanya terjadi pada tanah yg masih luas berupa sawah, tegalan, kebun dll dimana biasanya patok yg dipakai belum tentu patok beton standart BPN kadang kala hanya berupa : tongkat kayu yg mudah lapuk dan hilang, pohon atau rumpun bambu yg mudah berubah titiknya, tergerus erosi biasanya di tanah tepi sungai/pantai, pagar bambu atau tanaman rambat dan yg lebih parah biasanya sering ditemui di area persawahan karena batasnya hanya berupa galengan/pematang sawah yg setiap kali musim panen selalu dicangkul2 sehingga pasti bergeser2 kesana kemari batas berupa pematangnya.

3. semakin luas tanah yg ditawarkan biasanya pembeli mempunyai bargain power yg lebih kuat untuk menekan harga per m2 dibandingkan dgn harga disekitarnya (makin luas tanahnya, harga jual per m2 nya makin murah). hal ini bisa terjadi karena hukum ekonomi supply-demand dimana makin besar luas tanah maka semakin besar nominal uang yg harus dibayarkan sehingga makin terseleksi dan mengerucutlah semakin sedikit orang yg mampu membelinya. hal ini sebenarnya peluang sangat bagus bagi yg bisnis properti khususnya pengusaha developer dan tanah kavling.

<http://teknikrumahgratis.cjb.net>

Biaya bila beli properti di Primary Market (dari developer)

Cara perhitungan pajak BPHTB & PPh nya persis seperti tsb diatas, ditambah bbrp biaya sbb :

A. RSH (Rumah Sederhana Sehat) dgn harga max Rp 55.000.000/unit

1. biaya administrasi di developer
 2. Biaya Perjanjian Kredit di Notaris
 3. Biaya Provisi 1% di Bank
 4. Biaya Asuransi Jiwa dan Asuransi Kebakaran di Bank
 5. APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan) di Notaris
 6. Biaya PHT (Pembebanan Hak Tanggungan) di BPN
 7. Setoran angsuran KPR 1 bulan pertama di Bank
- catatan : semua komponen biaya tsb dibayarkan 1 pintu di bank

B. Rumah non RSH = Menengah dah Mewah, harga diatas Rp 55.000.000/unit

1. persis semua biaya RSH diatas, ditambah :
2. PPN sebesar 10% dari pricelist di Developer
3. PPN BM, khusus rumah yg LB diatas 400m2 atau LB diatas 200m2 tapi harga bangunannya diatas Rp 3juta/m2

C. Apartement (Condominium, Loft, Townhouse)

1. persis semua biaya Rumah non RSH diatas, ditambah :
2. PPN BM sebesar 20% dari pricelist (untuk luas diatas 150m2 atau harga bangunan Rp. 4jt/m2) di Developer

setelah menguasai masalah biaya2 dan perpajakan diatas, anda tentunya skrg sdh bisa langsung TAKE ACTION dan menghitung berapa biaya2 yg timbul selain harga jual belinya kan?

<http://teknikrumahgratis.cjb.net>

Dokumen yg diperlukan waktu melakukan AJB (Akta Jual Beli) di depan notaris

Contoh apa aja yg harus disiapkan apabila melakukan jual beli properti yang penjualnya adalah pemilik langsung (secondary market) secara tunai.

Setelah disepakati jual beli atas suatu obyek properti (tanah, rumah, ruko, kios, apartement dsb), maka hal2 tsb dibawah ini harus dipersiapkan dahulu oleh kedua belah pihak sebelum menghadap notaris sebagai PPAT :

PIHAK PENJUAL

1. KTP suami istri (kalo sdh menikah), KK
2. Sertifikat Asli yg sdh dicek di BPN (biaya /- Rp 50-200rb, beda tiap daerah)
3. PBB tahun tsb yg sdh dibayarkan pajaknya via Bank2 Pemerintah, selanjutnya anda akan menerima bukti pembayaran yg namanya STTS PBB (Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi dan Bangunan) tahun 20xx. Tanpa dilakukan pelunasan pajak ini dahulu notaris tdk akan mau melakukan proses jual beli karena berkaitan dgn sumpah profesi yg berkaitan dgn pendapatan negara berupa pendapatan pajak.
4. pelunasan PPh yg besarnya adalah $= 5\% \times \text{NJOP}$

PIHAK PEMBELI

1. KTP suami istri (kalo sdh menikah), KK
2. pelunasan BPHTB yg besarnya adalah $= 5\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$, apabila nilainya setelah dihitung dgn rumus tsb hasilnya lebih kecil atau sama dengan = Rp 60jt maka PPh nya NOL alias tidak perlu bayar pajak
3. Kuitansi pelunasan pembelian properti tsb diatas meterai ditandatangani pihak pembeli, harus tertera alamat properti yg dijual, no SHM, dan harga jual belinya (opportunity dapat cashback ada disini)

<http://teknikrumahgratis.cjb.net>

Keterangan :

1. NJOP = Nilai Jual Obyek Pajak (nilai ada di SPPT tahun berjalan, yg biasanya dipakai untuk perhitungan pajak jual belinya, harga jual beli sebenarnya bisa tidak sama dgn NJOP, biasanya lebih tinggi)

2. NJOPTKP = Nilai Jual Obyek Tidak Kena Pajak, tiap daerah tdk sama, di Jakarta Rp 60 juta, di daerah lain lebih murah s/d seperti di daerah saya di Jawa Timur cuma Rp 20 juta, nilai sebagai faktor pengurang terhadap NJOP, untuk pastinya bisa dilihat di SPPT PBB nya

3. biasa agar proses sederhana dan cepat semua biaya yg menjadi beban pihak penjual, dibayarkan dahulu oleh pihak pembeli yg akan dikurangkan nilainya dengan pelunasan harga jual beli propertinya.

4. biaya biaya yg timbul :

4.1 Biaya Notaris = AJB = Akta Jual Beli antara 0,5% - 1% dari NJOP, semakin mahal nilai jual belinya semakin kecil persentasenya

4.2 BBN = Bea Balik Nama di BPN Rp 750-2juta (tergantung luas tanah, asumsi <5000m2), bisa sekalian dititipkan di notaris

<http://teknikrumahgratis.cjb.net>

Pembuat Ebook : <http://www.zodiakzone.co.cc>

Dapatkan Informasi Properti Super Lengkap:

Teknik membeli rumah tanpa mengeluarkan uang, bahkan dapat uang tiap bulan

HANYA DI

<http://teknikrumahgratis.cjb.net>

Tempat pembelajaran Milyarder Properti
Paling Lengkap dan Paling Murah!
Silahkan Buktikan!

<http://teknikrumahgratis.cjb.net>

Sukses Menyertai Anda Hei Para Calon Milyarder Properti!



<http://teknikrumahgratis.cjb.net>